

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 726

Екатеринбург
2017

Министерство образования и науки Российской Федерации Федеральное
государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:

Заведующая кафедрой права

_____ А.А. Воронина

«_____» _____ 2017 г.

ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 726

Исполнитель:

студент группы Ир - 511 ПВД

Л.А. Кашпорова

(подпись)

Руководитель:

ст. преподаватель

Ю.Ю. Левченко

(подпись)

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

К.А. Игишев

(подпись)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	6
1.1. Жилые помещения как объекты гражданского оборота: понятие, виды, признаки.....	6
1.2. Понятие и элементы договора купли-продажи жилых помещений.....	11
2. РЕАЛИЗАЦИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	19
2.1. Исполнение обязанности по передаче жилого помещения.....	19
2.2. Исполнение обязанности по оплате проданного жилого помещения.....	22
2.3. Соблюдение прав лиц, проживающих в жилом помещении, при исполнении договора купли-продажи жилых помещений.....	25
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ	35
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	57

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломной работы «Договор купли-продажи жилых помещений» обусловлена следующими обстоятельствами.

Собственное жилье – одна из главных ценностей, учитывая, что оно выступает неотъемлемым элементом достойного уровня жизни, обеспечивая важнейшие потребности граждан.

Граждане, не имеющие собственного жилья, обычно пытаются использовать все свои возможности с целью его приобретения. Собственники, в свою очередь, пытаются улучшить свои жилищные условия, продавая имеющееся жилье и приобретая более удобное, скажем, в лучшем районе или большей площади.

Вот почему договор купли-продажи жилых помещений имеет особую практическую значимость.

В XXI веке в России сформировался рынок жилья. Значительное расширение частного жилищного фонда произошло за счет приватизации государственных и муниципальных жилых помещений, в настоящее время этот фонд увеличивается за счет интенсивного жилищного строительства. Реализация права на жилище происходит сейчас преимущественно в результате совершения гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями, среди которых одно из самых важных мест занимают договоры купли-продажи. Но участники таких договорных правоотношений часто не знают свои права и обязанности по договору, кроме того, не в полной мере оценивают и готовы к исполнению своих договорных обязательств, что приводит к негативным последствиям при исполнении этих обязательств.

Вопросы приобретения права собственности на недвижимое имущество были актуальны всегда. Их изучали такие классики цивилистической мысли, как А. В. Венедиктов, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, В. И. Синайский, Г. Ф. Шершеневич и

другие. Интерес к проблемам вещных прав, и, в частности, права собственности, не угасает и сегодня, когда их изучению посвящены монографии С. С. Алексеева, М. И. Брагинского, Л. Ю. Василевской, В. В. Витрянского, С. Б. Иванников, К. И. Скловского, Е. А. Суханова, В. П. Тужилова, Л. В. Щенниковой, а также ряд диссертационных исследований.

Проблемы правового режима недвижимости - предмет работ В. А. Алексеева, Б. М. Гонгало, П. В. Крашенинникова, О. Ю. Скворцова, С. А. Степанова.

Несмотря на внимание ученых к этой теме, стремительное развитие рынка недвижимости в жилищной сфере, изменения в правовом регулировании рассматриваемых отношений, усложнение юридической практики постоянно ставят новые вопросы, требующие научного осмысления.

Проблемы вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество представляют также несомненный интерес с учетом вступления в силу с 1 января 2017 г. нового закона о государственной регистрации недвижимости. Введение в 2016 г. обязательной нотариальной формы для отдельных сделок по отчуждению недвижимости не стало пока действенной преградой недобросовестности при совершении этих сделок, а привело к росту расходов по их оформлению.

Все вышесказанное свидетельствует о несомненной актуальности рассмотрения вопросов, касающихся договора купли-продажи жилого помещения.

Объектом исследования является совокупность гражданских правоотношений, складывающихся по поводу заключения и исполнения договора купли - продажи жилого помещения.

Предмет исследования составляют правовые нормы, регулирующие исследуемые общественные отношения, и практика их применения.

Цель работы – правовой анализ договора купли-продажи жилых помещений, выявление проблем правового регулирования и внесение предложений по изменению законодательства в рассматриваемой сфере..

Эта цель предопределила постановку и решение следующих конкретных задач:

- раскрыть понятие и определить юридически значимые признаки жилого помещения как предмета договора купли-продажи;
- дать гражданско-правовую характеристику договора купли-продажи жилого помещения;
- рассмотреть вопросы реализации основных обязанностей сторон по договору купли-продажи жилого помещения;

Теоретическую основу исследования составили труды В. И. Арчиновой, Ю. А. Волочай, А. В. Жигачева, М. Н. Комардиной.

Методологическую основу исследования образуют следующие общенаучные и частнонаучные методы исследования: комплексный и системный анализ, синтез, исторический, формально-логический методы.

Нормативной основой исследования являются Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.¹ (далее по тексту Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ², Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 №14-ФЗ, (далее по тексту ГК РФ)³, Жилищный кодекс Российской Федерации от 22. 12. 2004 № 188-ФЗ (далее по тексту ЖК РФ)⁴.

Цель и задачи исследования предопределили следующую структуру работы: диплом состоит из введения, двух теоретических глав, разделенных на параграфы, анализа правоприменительной практики по теме ДР, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Собрание законодательства РФ.1994. № 32. Ст. 3301.

³ Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

⁴ Собрание законодательства РФ..2005. №1 (часть 1). Ст. 14.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДОГОВОРЕ КУПЛИ - ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Жилые помещения как объекты гражданского оборота: понятие, виды, признаки.

Рассматривая понятия жилого помещения, следует отметить, что действующее законодательство Российской Федерации использует не только термин «жилое помещение», но также оперирует такими похожими понятиями, как «жилище» и «помещение». В частности, понятие «жилище» используется в ст. 25 Конституции РФ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12. 12. 1993) (в редакции от 21. 07. 2014), однако оно в ней полностью не раскрывается.

Определение «жилище» шире, чем определение «жилое помещение» и имеет больше социально-политическое, чем юридическое значение. Жилище - это некая абстрактная социально - экономическая категория, которая не имеет четких юридических признаков, а призвана идентифицировать одну из важнейших потребностей человека - в жилье. Тогда как жилое помещение - это конкретный объект жилищных и гражданских прав, определение которого дано в законе и которое имеет свои признаки. Жилищное право имеет дело лишь с частью объектов, охватываемых понятием «жилище» - помещения, включенные в жилищный фонд и пригодные для постоянного проживания.¹ В действующих правовых актах отсутствует легальное определение помещения. В научных статьях выделяют следующие определение помещения как единицу комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской

¹Тужилов В. П. Понятие жилого помещения // Цивилист. 2014. № 2. С. 17.

Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Еще в Древнем Риме вопрос о правовом положении части многоэтажного здания (помещения) возник впервые. Согласно действовавшим в то время нормам собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание, и деление последнего могло осуществляться только вертикально с обязательным разделом земельного участка. При этом особым режимом обладали общие стены, которые не подлежали разделу и в отношении которых не действовало право запрета совершения каких - либо действий¹.

В целом ряде правовых актов дается понятие жилого помещения. В частности, в ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) и ст. 558 ГК РФ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) дается обобщающее понятие «жилое помещение», которое объединяет ряд одно порядковых понятий: «жилой дом», «часть жилого дома», «квартира», «часть квартиры». В соответствии с ч. 2 п. 6 ст. 12 утратившего силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² помещение (жилое и нежилое) представляет собой «объект, входящий в состав зданий и сооружений»³. В новом Федеральном законе от 13. 07. 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 03. 07. 2016)⁴ понятия помещения и жилого помещения никак не раскрыты. Помещения просто перечислены в ст. 1 данного закона, наряду с другими объектами недвижимости. Можно также дать понятие жилого помещения в узком смысле, под которым понимается помещение, имеющее выход в места общего пользования соответственно дома или квартиры. Жилое помещение -

¹Иванников С.Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. 2006. № 12. С. 17.

²Вестник ВАС РФ. 2007. № 7.

³Собрание законодательства РФ. 1997. № 30.Ст. 3594.

⁴ Российская газета. 2015. 17 июля.

изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Следовательно, жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Соответственно, не являются жилыми помещениями подсобные помещения (кухня, коридор и другое). Критерий изолированности жилого помещения определяется тем, что, можно ли его использовать как самостоятельное жилище, так, например, комната должна иметь выход в коридор или на лестничную площадку, но не в другое жилое помещение, также она должна иметь сообщение с местами общего пользования (санузел, коридор). Согласно ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Индивидуально - определенное здание признается жилым домом, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании (ч. 2 ст. 16 ЖК)¹.

Жилой дом отличают, как вид жилого помещения от многоквартирного дома. Единственное отличие, при всей его условности, состоит в том, что в жилом доме не может быть квартир.

Это обстоятельство влечет ряд важных юридических последствий. Если жилой дом как жилое помещение является объектом недвижимости - объектом гражданских прав, то многоквартирный дом суть не самостоятельный объект недвижимости, а их совокупность. К числу жилых домов относятся, прежде всего, коттеджи и иные объекты, предназначенные для постоянного проживания граждан.

¹Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме признается квартирой, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении согласно ч. 3 ст. 16 ЖК.¹

Элементом данного определения является указание на то, что квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме. Очевидно, под прямым доступом следует понимать то, что имущество общего пользования непосредственно примыкает к квартире, т.е. является по отношению к ней смежным. Иными словами, наличие отдельного входа, обеспечивающего непосредственную связь с местами общего пользования многоквартирного дома, составляет неотъемлемый признак квартиры.

Объекты вспомогательного использования, которые, пусть и в разном объеме, входят в состав элементов квартиры, могут быть названы коридор, холл, кухня, внутренний тамбур, санузел, ванная, кладовая, передняя и т.д. Поскольку многие из названных компонентов могут присутствовать и в части жилого дома, указанный критерий разграничения жилых помещений на части домов и квартиры следует рассматривать в качестве дополнительного.²

В Жилищном кодексе к жилым помещениям относится, также части квартир. Части квартир по замыслу законодателя следует отличать от комнат и части жилого дома, которые отнесены законодателем к отдельным видам жилых помещений. Впрочем, многие авторы сомневаются, что такие различия присутствуют.

¹ Епифанцев А. В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2015. С. 7.

² Крашенинников П. В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 139.

В конечном итоге, последней из рассматриваемых разновидностей жилых помещений выступают комнаты. Согласно ч. 4 ст. 16 ЖК комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.¹ Следует отметить, что ранее выдвигались возражения против признания комнаты в качестве жилого помещения, одно из которых состояло в отрицании за комнатой качества вещи. Указывалось, что ее самостоятельная ценность как жилого помещения весьма сомнительна. Комната в коммунальной квартире, как правило, не имеет ни отдельного санузла, ни кухни, что исключает возможность ее самостоятельного использования для проживания граждан. Представляется, что данный аргумент не вполне состоятелен. Многие вещи не могут использоваться в отрыве от других вещей. В частности, лодка не уплывет далеко без весел, замок не откроется без ключа. Однако нет сомнений, что и лодка, и замок относятся к числу вещей. Таким образом, никаких теоретических препятствий к признанию комнат в коммунальных квартирах самостоятельными объектами гражданских прав нет. Другое дело - социальный и моральный аспекты. В этом смысле признание отдельных комнат самостоятельными объектами гражданских прав нельзя отнести к достижениям законодательства. По сути, это вынужденная мера, являющаяся реакцией на сложившуюся социально-экономическую ситуацию в жилищной сфере.

Исходя из этого, помещение – это всегда часть здания или сооружения, которая должна быть конструктивно и пространственно обособлена и пригодна для определенного использования.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 141.

1.2. Понятие и элементы договора купли-продажи жилых помещений

В главе 30 ГК РФ выделение особых правил, посвященных продаже жилых помещений, обусловлено рядом обстоятельств. Во-первых, жилые помещения, как и большинство объектов недвижимости, неразрывно связано с теми земельными участками, на которых они расположены.¹ Во-вторых, поскольку жилые помещения, по сравнению с другими объектами гражданского права, обладают, как правило, повышенной ценностью, требуются особые меры охраны интересов, как продавцов, так и покупателей. В - третьих, в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью жилых помещений законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте. Наконец, в - четвертых, жилые помещения являются индивидуально-определенной и незаменимой вещью, что также накладывает определенный отпечаток на правовое регулирование связанных с ними отношений.

Объяснение договора продажи жилых помещений можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости. (п.1. ст. 549 ГК РФ). По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).²

Порядки, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (статьи 559 – 566)

Основы договора купли-продажи: стороны, предмет, цена, срок, форма и содержание (права и обязанности сторон).

¹ Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2015. № 8. С. 31.

² Слыщенков В.А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2016. С. 234.

Стороны договора: продавец и покупатель. Ими могут быть юридические и физические лица. Как правило, продавцом является собственник недвижимости, но может быть и уполномоченное им лицо. Участие тех или иных субъектов права в договоре продажи недвижимости, прежде всего юридических лиц, может быть ограничено законодательством.

Объектом договора является недвижимое имущество. Условие о предмете является существенным для любого гражданско-правового договора. В п. 1 ст. 130 ГК указывается на земельные участки, здания, сооружения, квартиры, вместе с тем, это может быть и иное недвижимое имущество.¹ Понятие и признаки жилых помещений как объекта гражданских прав, в том числе, предмета договора купли-продажи, были рассмотрены в предыдущем параграфе работы.

Проблема и многообразие объектов недвижимости предполагает необходимость точно указать в договоре все данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю. К числу таких данных относятся данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.²

В этой связи вызывает обоснованные сомнения противоречащая этим положениям практика отчуждения доли в праве собственности на жилое помещение в соответствии со ст. 250 ГК РФ, когда предмет договора никак пространственно не определен. По сути, данные сделки фактически являются договорами купли - продажи недвижимости, в которых не согласовано условие о предмете. Их следовало бы признавать притворными, т.к. договор купли-продажи доли в праве прикрывает договор купли-продажи недвижимости. Притворная сделка ничтожна в соответствии с п. 2 ст. 170 ГК

¹ *Слыщенко В.А.* Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2016. С. 240.

² *Трошина С.* Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // *Жилищное право.* 2015. № 8. С. 37.

РФ, а прикрытая сделка должна считаться незаключенной в связи с несогласованностью условия о предмете.¹

Согласно ст. 550 ГК РФ договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.²

По части формы договора продажи недвижимости правила ГК не единственные, которые касаются особенностей заключения договора. В соответствии с п. 1 ст. 551 ГК переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. В соответствии с правилами, содержащимися в ст. 131 ГК РФ, государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом (п.1 ст. 164 ГК РФ, но договоры купли-продажи жилых помещений с 1 марта 2013 года не подлежат государственной регистрации. Необходима только регистрация перехода прав на недвижимость.³

До 1 января 2017 года орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан был удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации либо путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего

¹ *Сорокина Ю.* Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2015. № 8. С. 51.

² *Болгерт Д.* Споры о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными // Жилищное право. 2016. № 1. С. 7.

³ *Козлова Е.Б.* Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 6. С. 22.

содержание зарегистрированной сделки. В настоящее время бумажные свидетельства не выдаются. Достаточно записи о регистрации перехода прав на жилое помещение в ЕГРП (Единый государственный реестр прав).¹

Когда одна из сторон договора уклоняется от государственной регистрации перехода прав собственности на недвижимость, это дает право другой стороне требовать в суде вынесения решения о государственной регистрации перехода права собственности. Согласно п. 3 ст. 551 ГК сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Рассматривая вопрос о форме сделок купли - продажи недвижимости, необходимо отметить, что для некоторых из них сейчас установлена обязательная нотариальная форма.

С 02 июня 2016 года расширен перечень сделок с недвижимостью, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению. Федеральным законом № 172 - ФЗ от 02 июня 2016 года в перечень включены следующие виды сделок, для которых предусмотрена обязательная нотариальная форма их совершения:

1) Договор по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению (новая редакция ст. 24 Федерального закона от 21. 07. 1997г. № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

2) Договора, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества,

¹ Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 4 - 30; № 6. С. 5 - 29; 2015. № 1. С. 14.

² Бычков А. Покупка квартиры - дело непростое // ЭЖ-Юрист. 2015. № 31. С. 15.

принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (новая редакция ст. 30 Федерального закона от 21. 07. 1997г. № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

¹

Цена является существенным условием договора продажи недвижимости. Условие о цене недвижимости должно согласовываться сторонами договора и обязательно выражаться в письменной форме. При несоблюдении этого правила договор о продаже недвижимости считается незаключенным.

²

В случае если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК).

В условии продажи недвижимости цена может быть выражена не в общей сумме, а за единицу площади недвижимости или иного показателя размера недвижимости (гектар и др.). В подобных случаях общая цена такого недвижимого имущества определяется исходя из фактического размера, переданного покупателю недвижимого имущества.

На некоторые объекты недвижимости законодательством могут устанавливаться нормативные цены. Цена на объекты недвижимости, составляющие государственную собственность в отношениях по продаже недвижимого имущества, определяется в соответствии с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок оценки объектов

¹ *Ситдикова Л.Б., Шикина С.Н.* Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 33 - 34.

² *Комардина М.Н.* Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // Юрист. 2016. № 15. С. 16.

государственной собственности. Положения о порядке проведения конкурсов, аукционов по продаже объектов республиканской собственности предусматривают при наличии определенных условий возможность уменьшения первоначальной стоимости объекта.

Главной обязанностью продавца является передача недвижимости покупателю. Такая передача осуществляется по передаточному акту, который подписывается обеими сторонами или по иному документу. Обязательство продавца по передаче недвижимости считается исполненным после передачи этого имущества покупателю и подписания сторонами документа о передаче (акт передачи, сличительные ведомости и др.). Иное может быть предусмотрено законодательством или договором.¹

Отдельный порядок передачи устанавливается законодательством применительно к земельным участкам.

При отказе продавца от исполнения обязанности передать недвижимое имущество, а покупателя - от обязанности принять это имущество приравнивается уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимого имущества на условиях, предусмотренных договором.

Приобретатель по договору продажи недвижимости обязан принять недвижимое имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

По условиям, продавец и покупатель обязаны совершить действия необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость.

В тех случаях, когда по договору продажи недвижимости передается здание, сооружение или другой объект недвижимости одновременно с передачей права собственности на недвижимое имущество покупателю

¹ Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549 — 558 Гражданского кодекса Российской Федерации / Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Миронов И. Б и др.; под ред. Крашенинникова П. В. М.: Статут, 2015. С. 159.

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Если собственником земельного участка, на котором находится недвижимое имущество, является продавец этого имущества, покупателю передается право собственности, либо предоставляется право аренды на соответствующую часть земельного участка. В тех же случаях, когда договор не определяет передаваемое покупателю недвижимости право на земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.¹

Не мешает продаже недвижимого имущества отсутствие права собственности на земельный участок у продавца расположенной на этом участке недвижимости. В этом случае продажа недвижимости допускается и без согласия собственника земельного участка, но только если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством или договором.

В соответствии ст. 524 ГК в случаях, когда земельный участок, на котором находятся принадлежащие продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором купли-продажи. Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

¹ Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2015. № 8. С. 45.

Указывает на особенности продажи жилых помещений ст. 558 ГК РФ. Так, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование жилым помещением. Кроме того, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.¹

Итак, купля - продажа жилых помещений регулируется как общими нормами о купле-продаже объектов недвижимости, так и специальными нормами.

¹ Словский К. И. Сделка и ее действие. М.: Статут, 2015. С. 47.

2. РЕАЛИЗАЦИЯ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.1. Исполнение обязанности по передаче жилого помещения

Главным обязательством, подлежащим исполнению продавцом и покупателем, является передача жилого помещения продавцом и принятии его покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ. Данная императивная норма устанавливает юридически обязательную процедуру передачи жилого помещения, поэтому передаточный акт (иной документ о передаче) необходим на практике в качестве обязательного для регистрации перехода права собственности на проданное жилое помещение. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче жилого помещения на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - от обязанности принять имущество.¹

В обязательном порядке условием, позволяющим говорить об исполнении обязательства по передаче и приему данного вида недвижимого имущества является подписание сторонами передаточного акта (иного документа о передаче жилого помещения) наряду с его фактической передачей. Вместе с тем, в предусмотренных договором или законом случаях, данное обязательство по передаче жилья будет считаться исполненным при наступлении дополнительных фактов (п. 2 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Так, продавец и покупатель могут заключить договор с условием, по которому обязательство продавца по передаче имущества будет считаться исполненным, когда он: 1) подпишет передаточный акт; 2) фактически передаст жилое помещение; 3) оплатит расходы по государственной

¹ Ершов О.Г. О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // Вестник арбитражной практики. 2015. № 1. С. 11.

регистрации перехода права собственности к покупателю. Стороны договора купли - продажи жилых помещений также могут указать, что обязательным условием надлежащего исполнения обязательства по передаче жилья является проведение продавцом за свой счет силами специализированной организации контрольных и проверочных мероприятий на предмет определения качественного состояния объекта недвижимости, инженерных коммуникаций и т.п.

Не ограничивается дело подписанием договора, и сделку (пока что) признать заключенной нельзя. Переход права собственности на недвижимость теперь надо зарегистрировать.

Регистрация, о которой идет речь и которая в данной сделке обязательна, - государственная. Она положена по закону (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Сам договор купли-продажи жилой недвижимости регистрировать не нужно (ст. 558 ГК РФ).

По договору продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

В сделке продажи недвижимости применяются положения о договоре купли - продажи (п. 5 ст. 454 ГК РФ). Оплата товара по договору купли - продажи регулируется ст. 486 ГК РФ. Нормы указанной статьи допускают исполнение покупателем обязанности по оплате товара как до, так и после его передачи, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, другими правовыми актами или договором.¹

До 01.03.2013 г. была необходима двойная государственная регистрация в связи с заключением договора купли - продажи недвижимости в жилищной сфере. Государственной регистрации подлежала сама сделка, а также переход прав на жилое помещение. В настоящее время требуется

¹ Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2015. № 9. С. 23

только государственная регистрация перехода прав на помещение, являющееся предметом договора.

До выполнения государственной регистрации перехода прав собственником недвижимости для третьих лиц остается продавец. И право собственности на объект недвижимости возникает у приобретателя только с момента государственной регистрации такого права (п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК РФ).

Так, в п. 60 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29. 04. 2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» сказано, что после передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем имущества¹. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным во владение имуществом, поскольку право собственности до момента государственной регистрации перехода прав сохраняется за продавцом.

Из этого следует, что заключение сделки по продаже квартиры и переход права собственности на нее к покупателю могут быть значительно разнесены во времени.

Вступил в силу новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» с 01.01.2017 г., в соответствии с которым порядок такой регистрации изменился.² В соответствии с этим законом кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость объединены в единую учетную систему. Единственным доказательством прав на недвижимость является учетная запись в ЕГРП. Бумажные свидетельства о регистрации больше не выдаются, но не утрачивают

¹ Российская газета, 2010. 21 мая.

² Российская 2017. 5 июня.

действительности, т.к. закон распространяется на отношения, возникшие после его вступления в силу.

2.2. Исполнение обязанности по оплате проданного жилого помещения

Важной обязанностью покупателя по договору купли-продажи жилого помещения, помимо принятия имущества, является его своевременная оплата.¹ Платежи на территории Российской Федерации осуществляются в форме наличных и безналичных расчетов.

При безналичном расчете у покупателя существует дополнительная обязанность по совершению определенных действий, необходимых для производства платежа (например, открытие специального банковского счета). Срок оплаты, как правило, определяется в самом договоре купли-продажи недвижимости или в дополнительном соглашении.

При наличном расчете покупатель считается исполнившим свою обязанность с момента фактического получения продавцом покупной цены.

Продавец, получая денежную сумму при наличном расчете, обязан выдать расписку в получении денежных средств, по требованию покупателя. Наличие у покупателя расписки продавца или иного подобного документа облегчает ему в случае возникновения спора доказывание факта исполнения своей обязанности по оплате имущества.

Нередко покупатель вносит предоплату, при сделках с жилыми помещениями. На случай отказа покупателя от совершения сделки и принятия жилого помещения для продавца важно, как именно будет оформлена предоплата в договоре - в виде задатка или аванса.²

¹ Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / Витрянский В. В., В. С. Ем, Козлова Н. В. и др.; отв. ред. Суханов Е. А. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. С. 628.

² Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2013. № 9. С. 23.

Имеются различия между понятиями. Задаток - это «денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения». В соответствии со ст. 381 ГК РФ задаток возвращается в двойном размере в любом случае при отказе продавца от сделки. В случае же, если от сделки отказывается покупатель, задаток полностью остается у продавца.

Как отмечали ранее, покупатель обязан произвести оплату в полном объеме непосредственно до или после передачи ему жилого помещения, если иное не предусмотрено правовыми актами, договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. В случае неоплаты при наступлении срока платежа, указанного в договоре, покупатель считается нарушившим свою обязанность.

Когда покупатель отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе требовать от него оплаты товара либо отказаться от исполнения договора. Последствия такого нарушения определены в нормах п. 3 ст. 486, п. 3, 4 ст. 488 и п. 2, 3 ст. 489 ГК. За неисполнение денежного обязательства в соответствии со ст. 395 ГК РФ устанавливается ответственность в виде уплаты процентов с суммы денежных средств, неправомерно удержанных, просроченных в оплате или неосновательно полученных (сбереженных) за счет другого лица.¹

В случаях, когда сумма долга оплачена покупателем с просрочкой, подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

¹ Смирнов А. Какие проблемы решает предварительный договор? // Акционерный вестник. 2016. № 3. С. 24.

Исходя из общих начал гражданского права, а также из требований добросовестности, разумности и справедливости вытекает необходимость учета фактических последствий для продавца, вызванных нарушением денежного обязательства покупателем. Поскольку размер неустойки зачастую явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, то при уменьшении процентов суды руководствуются нормой ст. 333 ГК РФ, закрепляющей право суда уменьшить размер неустойки. Особое внимание необходимо обратить на следующую проблему. На практике продавец, передав имущество, но не получив при наступлении срока платежа цену по договору купли - продажи недвижимости, обращается в суд с требованием о расторжении договора. Суды при рассмотрении подобного рода дел признают, что неоплата товара покупателем, особенно в течение длительного срока, влечет для продавца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора купли - продажи, и расторгают договор купли-продажи недвижимости, даже если уже произошла государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество.¹

Если покупатель не выполнил обязательства по оплате недвижимости, предусмотренных договором купли-продажи, может служить основанием к расторжению этого договора.²

Невыплата по договору купли-продажи недвижимости, скорее всего, свидетельствует об отсутствии у покупателя денежных средств. Покупатель вообще может не иметь имущества (кроме переданного), за счет которого возможно удовлетворение требований продавца об оплате, поэтому при наличии обязывающего судебного решения реально взыскать с покупателя не

¹ Болгер Д. Споры о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными // Жилищное право. 2016. № 1. С. 18.

² Толчеев Н. К., Горохов Б. А., Ефимов А. Ф. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / под ред.. Толчеева Н. К. М.: Норма, Инфра-М, 2016. С. 164.

только "набежавшие проценты", но и основную сумму долга, цену договора, часто невозможно.

Применить п. 2 ст. 450 ГК, не всегда возможно и обоснованно, ведь ущерба, при котором продавец в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора, может и не быть. Причем именно на продавце лежит бремя доказывания в суде существенного характера нарушения договора покупателем.

2.3. Соблюдение прав лиц, проживающих в жилом помещении, при исполнении договора купли-продажи жилых помещений

Характерные особенности имеют сделки с жилыми помещениями, это связано с тем, что регулирование правоотношений в этой сфере подчинено нормам не только гражданского, но также жилищного и семейного законодательства.

В значительной степени влияют на природу правоотношений в жилищной сфере нормы гражданского и семейного законодательства. Эти нормы (согласно ч. 1 ст. 7 ЖК РФ) применяются всегда, когда жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством, либо соглашением участников таких отношений, а нормы гражданского и семейного права прямо регулируют эти жилищные отношения и не противоречат их существу. Если имеет место продажа или иное отчуждение, касающееся жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, находящиеся под опекой или оставшиеся без попечения родителей, то такое отчуждение допускается только с согласия органов опеки и попечительства (ч. 4 ст. 292 ГК РФ).¹

¹ Ситдикова Л. Б., Шикина С. Н. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 33.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 8 июня 2010 г. № 13-П¹ положения п. 4 ст. 292 ГК РФ признаны не соответствующими ст. 38, 40 и 35 Конституции РФ в той мере, в какой при совершении таких сделок в какой содержащееся в нем регулирование - по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой - не позволяет при разрешении конкретных дел, связанных с отчуждением жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, обеспечивать эффективную государственную, в том числе судебную, защиту прав тех из них, кто формально не отнесен к находящимся под опекой или попечительством или к оставшимся (по данным органа опеки и попечительства на момент совершения сделки) без родительского попечения, но либо фактически лишен его на момент совершения сделки по отчуждению жилого помещения, либо считается находящимся на попечении родителей, при том, однако, что такая сделка - вопреки установленным законом обязанностям родителей - нарушает права и охраняемые законом интересы несовершеннолетнего.²

Когда несовершеннолетние члены семьи, не достигли 18 - летнего возраста, являются собственниками отчуждаемого жилого помещения, то на его отчуждение требуется согласие органов опеки и попечительства. Кроме того, ребенок, достигший возраста 14 лет, должен принять участие в совершении сделки (присутствовать при ее совершении).

Когда отчуждаемое жилое помещение нажито совместно в зарегистрированном браке, при его отчуждении одним из супругов требуется согласие на продажу жилого помещения другого супруга, удостоверенное нотариусом, независимо от его регистрации в данном помещении, кроме случаев, когда жилое помещение было подарено первому супругу, перешло к нему по праву наследования или было приобретено им до брака.

¹ Российская газета. 2010. 17 июня.

² Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 16.05.2010.

Когда жилое помещение является общей (долевой или совместной) собственностью, каждый из собственников имеет преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. Если собственники откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на жилое помещение в течение одного месяца продавец вправе продать свою долю любому другому лицу.¹ При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности вправе в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ч. 3 ст. 250 ГК РФ).

В приватизированной коммунальной квартире, при продаже комнаты необходимо заявление всех собственников данной квартиры о том, что они не возражают против продажи комнаты. Такое заявление необходимо, поскольку собственники по закону имеют право преимущественной покупки отчуждаемой путем продажи комнаты за указанную в договоре цену.

При заключении договора купли - продажи жилого помещения продавец обязан предупредить покупателя о всех правах третьих лиц на продаваемое имущество (правах арендаторов, нанимателей, праве залога, пожизненного пользования и т.д.). Неисполнение этой обязанности даст покупателю право требовать уменьшения цены или расторжения договора и возмещения убытков, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на покупаемую недвижимость.

Сделки с жилыми помещениями затрагивают не только право собственности, но также и иные вещные права. К этим вещным правам отнесены следующие: 1) право пользования жилым помещением получателем ренты по договору пожизненного содержания с иждивением; 2) право проживания, основанное на завещательном отказе; 3) право пользования жилым помещением членом семьи собственника. Кроме этого,

¹ Герасимов А. Споры о правах на жилые помещения // Жилищное право. 2015. № 8. С. 67.

права пользования жилым помещением могут быть основаны на соглашении собственника с нанимателем этого помещения или на соглашении о безвозмездном пользовании, а также на соглашении о вселении в помещение в качестве члена семьи. Также нередки случаи, когда правом пользования чужими жилыми помещениями наделены лица, находящиеся под опекой.

Если учитывать это, отражение в тексте договора круга лиц, сохраняющих право пользования отчуждаемым жилым помещением, является существенным не только для этих лиц, но и для самого приобретателя.

Практика заключения сделок на рынке жилья изобилует случаями, когда продавец предпочитает умолчать о наличии прав третьих лиц на его помещение.¹ Как правило, типовые тексты договоров содержат пункт, гарантирующий отсутствие запретов и обременений отчуждаемой недвижимости. Недобросовестный продавец исключает пункт о правах третьих лиц из договора. В таком случае заключаемая сделка имеет признаки недействительной сделки, совершаемой под влиянием заблуждения (ст. 178 ГК РФ) Заблуждающейся стороной будет приобретатель.

Ситуация, при которой реальность перехода права на жилье находится в зависимости не только от исполнения сторонами принятых по сделке обязательств (передача имущества, оплата и другое), но также в зависимости от соблюдения сторонами предписанных законом требований и процедур.² В данном случае, вступает в действие правило, сформулированное в ст. 209 ГК РФ, которое гласит, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

¹ Раев В. В. Обманные схемы в обороте недвижимости // Жилищное право. 2016. № 10. С. 80.

² Потапенко С. В., Зарубин А. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. Потапенко С. В.. М.: Проспект, 2016. С. 148.

Рассмотрим возможные случаи сохранения права пользования жилым помещением за различными субъектами после перехода права на это помещение.

1. Права пользования по завещательному отказу. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном ему по завещательному отказу (отказополучатель), не лишается этого права при смене собственника в пределах срока, определенного завещанием (как правило, этот срок устанавливается пожизненно) (п. 2 ст. 1137 Гражданского кодекса РФ (часть третья) от 26. 11. 2001 года № 146-ФЗ (в ред. от 28. 03. 2017))¹. Покупатель жилого помещения должен знать об этом и соглашаться заключать сделку по приобретению жилья с учетом этого обстоятельства. При регистрации такой сделки, представление документа (завещания), порождающего эти права, либо его нотариальной копии - является обязательным.

2. Право, основанное на договоре найма. При заключении договора найма жилого помещения (как социального, так и частного), собственник может быть ограничен или вообще лишен права пользования помещением, в зависимости от условий, включенных сторонами в договор найма. Согласно ст. 675 ГК РФ переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет изменения или прекращения договора. В таких случаях договор отчуждения жилого помещения должен содержать существенное условие – перечень пользователей, в который включаются наниматель и все постоянно проживающие с ним лица. Условия договора найма ограничены сроками должны быть известны покупателю, так, как и обязательства и права наймодателя переходят на него. При государственной регистрации сделки купли - продажи жилого помещения с условием сохранения прав нанимателя, договор найма, детализирующий обязательства сторон, должен представляться на регистрацию, и копия такого договора должна помещаться в дело правоустанавливающих документов.

¹ Парламентская газета. 2001. 28 ноября.

3. На бессрочное проживание в жилом помещении, право сохраняется за членом (членами) семьи собственника, отказавшимися от участия приватизации, в случае если в момент приватизации данного жилого помещения, этот член семьи проживал и имел равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим (ст. 19 закона № 189 ФЗ от 29. 12. 2004 года). Это право сохраняется также и за бывшим членом семьи собственника приватизированного жилища. Соответственно, в случае перехода права на приватизированное жилище, не может быть применен пункт 2 статьи 292 ГК РФ. Пленум Верховного суда Российской Федерации, в Постановлении от 02 июля 2009 года № 14, обобщая судебную практику применения положений Жилищного кодекса, указал на наличие прав пользователей приватизированных жилых помещений¹. Суд дал разъяснение, что, так как «... бывшие члены семьи, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма помещения, без которого она была бы невозможна, исходили из того, что право пользования этим помещением, для них, будет носить бессрочный характер. Следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля - продажа, мена, дарение, рента, наследование)». Государственный регистратор, проводя правовую экспертизу документов по сделкам с приватизированными помещениями, должен учитывать права возможных пользователей и негативные последствия. Новый собственник не может выселить из жилого помещения бывших членов семьи продавца жилого помещения, если они в момент приватизации этого помещения отказались от своего права долевой собственности. В том случае, если продавцу удалось скрыть факт наличия прав пользования третьих лиц, новый собственник он вправе заявить в суде иск о признании сделки недействительной, как

¹ Российская газета. 2009. 8 июля.

совершенной под влиянием заблуждения относительно потребительских качеств, приобретенного объекта (ст. 168, 178 ГК РФ).

4. Основания пользования лиц, вселяемых в качестве членов семьи нового собственника жилого помещения. При оформлении договоров купли - продажи жилья, сторонам сделки нет необходимости, упоминать членов семьи покупателя в качестве лиц, сохраняющих право пользования помещением. Это право гарантировано и защищается законом (п. 2 ст. 31 ЖК РФ) собственник жилья не вправе запретить членам своей семьи пользоваться жилым помещением

Очень часто на практике возникают ситуации, когда стороны сделки приходят к соглашению сохранить право проживания продавца после перехода права на помещение к покупателю.¹ При этом стороны сделки не связаны семейными отношениями. Государственный регистратор зачастую не в силах понять мотивацию и логику такой договоренности. Включение такого условия в договор купли - продажи в качестве существенного, должно основываться на законе, а не на договоре (ст. 558 ГК РФ). Собственник вправе вселять в жилое помещение и наделять правами пользования любых лиц, если при этом не нарушается законодательство и права третьих лиц. Вселение в помещение, основанное только на договоренности (не опирающееся на статью закона), не может быть отнесено к числу существенных условий договора купли - продажи жилого помещения.

Связывает собственника обязанностью сохранять право на проживание за членами семьи закон.² При этом, помимо лиц, признаваемых, по закону, членами одной семьи (супруг, дети и родители, при условии их совместного проживания), к членам одной семьи могут быть отнесены и другие родственники, а также иные лица, вселенные собственником жилого

¹ Слыщенко В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2016. С.124.

² Рогожин М. Ю. Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать. М.: МЦФЭР, 2016. С.127.

помещения, в качестве членов своей семьи (ст. 10 СК РФ, ст. 31 ЖК РФ). Поскольку вселение в качестве члена семьи требует документального подтверждения волеизъявления собственника и вселяемого им лица, требуется составление письменного соглашения, содержащего все условия такого вселения. Подобное соглашение не требует обязательного нотариального оформления.

Подобным образом, в случае, если при купле - продаже жилого помещения стороны договариваются включить в договор условие сохранить проживание продавца, обязательным приложением к такому договору может быть соглашение о вселении бывшего собственника в качестве члена семьи. Такое соглашение может содержать конкретные условия пользования, иметь перечень конкретных изолированных помещений, разрешенных к пользованию, условия оплаты потребления коммунальных услуг и другие условия.¹ Включение в договор купли - продажи жилья условия сохранить проживание продавца, не основанное на соглашении о вселении в качестве члена семьи, не будет иметь юридической силы. Без отдельного соглашения его нельзя будет отнести к числу существенных условий, опирающихся на положения закона, так как статус пользователя не будет определен. Право пользования не связано напрямую с сохранением регистрации по месту жительства и её наличие, либо отсутствие не является определяющим условием для признания пользователя членом семьи собственника (Постановление Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 года № 14). Собственник, принимающий на себя обязательства соблюдать право пользования лица, вселяемого и признаваемого членом семьи должен осознавать правовые последствия такого шага. В то же время, последующее отчуждение жилого помещения не сохраняет право «вселенного в качестве члена семьи» пользоваться этим помещением.

¹ *Рогожин М. Ю.* Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать. М.: МЦФЭР, 2016. С.129.

Заклучение кредитных договоров, обеспеченных ипотекой недвижимости, приведет к дальнейшему обременению залогом приобретенной при помощи средств материнского капитала недвижимости. Приобретенное при помощи средств материнского капитала жилище оформляется на правах общей долевой собственности всех членов семьи. Постановление Правительства РФ от 12. 12 .2007. № 862 (в ред. от 09.09.2015) «О правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» определяет специальный механизм контроля, призванный защищать интересы несовершеннолетних членов семьи. В качестве одного из данных определенных законодательством механизма является обязанность лиц, получивших сертификаты на получение материнского капитала, выдавать письменные обязательства, на основании которых жилые помещения, приобретенные при помощи материнского капитала, в течение шести месяцев с момента получения кадастровых паспортов нужно оформить в общую долевую собственность супругов и детей.

Но, при использовании во время покупки кредитных средств банков сразу оформить жилые в собственность родителей, и детей почти невозможно, что обуславливается жесткой политикой банка, который кредитует заемщика только при тех условиях, что собственниками приобретаемых жилых помещений будут только совершеннолетние дети. Связывают это с тем, что при невыполнении обязательств по кредитным договорам, обеспеченным залогом, и начала процедур взыскания с должников заложенных жилых помещений выселить из жилья детей и оставить их без квартиры почти невозможно. В данных случаях оформление собственности возможно отсрочить до момента возврата кредитов (снятия залога).¹

Законодательство допускает приобретение жилых помещений за счет средств материнского капитала с оформлением права собственности

¹ Гражданское право России / Под ред. Суханова Е.А. С. 683.

изначально на одного либо двух родителей (без ребенка), с дальнейшим переоформлением прав собственности на ребенка, и прежде всего после погашения залога. Но выполнение данного обязательства никто не контролирует, и на Пенсионный фонд нормативно-правовыми актами не возложили обязанности по выполнению контроля. Кроме этого, в свидетельствах о праве собственности либо документах о залоге жилых помещений нет определенной отметки о существовании данных обязательств, либо факта, о том, что жилые помещения были приобретены с использованием средств материнского капитала. В последующем такую сделку возможно подвергнуть оспариванию со стороны покупателя, в результате того, что она представляет собой потенциальную опасность для покупателя такой квартиры на вторичном рынке. Сделка может быть ничтожной и, соответственно, являться недействительной на основании закона, либо, будучи оспоримой, может быть признана недействительной на основании решения суда. Общим последствием недействительности сделки является двусторонняя реституция, однако, если жилое помещение как объект недвижимости, во всяком случае, фактически имеется в наличии для осуществления реституции, то исполнение решения в части реституции денежной суммы, полученной за жилое помещение, особенно, если с момента совершения сделки прошло значительное время, весьма затруднительно.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ПО ТЕМЕ

На практике возникает много проблем, связанных с заключением и исполнением договора купли-продажи жилых помещений.

Например, М. обратилась с исковым заявлением в суд к С. и В. о признании недействительным договора купли-продажи комнаты, признании преимущественного права покупки и переводе на Истицу прав и обязанностей покупателя, сославшись на то, что она является собственником двух комнат в 3 - х комнатной коммунальной квартире № 3 по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 2, кв. 9. Собственником 3 - ей комнаты по вышеуказанному адресу являлась С., которая по нотариально удостоверенному договору продала данную комнату В. Истец полагает, что при этом было нарушено ее право преимущественной покупки жилого помещения. Ответчик иск не признал.

Решением Хорошевского районного суда г. Москвы иск был удовлетворен.

Согласно п. 1 договора купли-продажи продавец продает, а покупатель покупает одну изолированную комнату жилой площадью 12,8 кв. м. с пропорциональной долей в праве собственности на места общего пользования¹.

Разрешая спор и удовлетворяя требования о переводе на М. прав и обязанностей покупателя комнаты размером 12,8 кв. м. в квартире по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 2, кв. 9, - суд правильно исходил из того, что при заключении договора купли-продажи не были выполнены требования ст. 250 ГК РФ, т.к. объектом продажи являлась комната и доля в общей собственности на места общего пользования. Извещения о продаже комнаты в письменном виде с указанием цены и других условий, на которых она

¹ Решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15. 04. 2015 г. по делу № 2 - 3561// URL: <http://sudact.ru/practice/po-dogovoru-kupli-prodazhi-dogovor-kupli-prodazhi>.

продается, С. Истице не направляла, что является основанием для признания договора купли-продажи недействительным в судебном порядке.

На основании ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает жилое помещение. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, и признание договора купли-продажи не соответствующему закону, недействительным.

Из анализа норм материального права следует, единицей комплекса недвижимого имущества, выделенной в натуре, т.е. что самостоятельным объектом недвижимости, признается именно квартира, а не комната, которая является ее частью, т.е. вещественным выражением доли в праве общей собственности на квартиру.

Такой вывод соответствует и содержанию права собственности, изложенному в ч. 2 ст. 209 ГК РФ, в соответствии с которой собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия. При этом он не связан какими-либо ограничениями своего права, кроме тех, которые вытекают из закона и из необходимости соблюдения прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Согласно ч. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое

не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

П. 12 действующего Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24. 08. 1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» разъяснено как определить и возможен или невозможен реальный раздел квартиры в многоквартирном доме, согласно которому выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудовании отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Данное разъяснение отражает устойчиво сложившуюся в судебной практике правовую позицию, заключающуюся в том, что объектом права собственности является квартира в целом, а комната составляет ее часть, т.е. долю в общем имуществе, которая может быть выделена в натуре исключительно при условии, если возможно устройство по сути самостоятельных квартир. Таким образом, при продаже комнаты предметом договора фактически является приходящаяся на эту комнату доля в праве общей собственности на квартиру, в связи с чем действует установленное ст. 250 ГК РФ правило о преимущественном праве покупки и при несоблюдении данного правила признание договора купли-продажи недействительным.

Таким образом, в результате приватизации комнат в коммунальной квартире происходит передача муниципалитетом или государством своего права на квартиру нескольким собственникам и из это возникает общая долевая собственность. Реальный раздел квартиры в этом случае может быть произведен только с соблюдением правил о разделе общего имущества, которые закреплены в ст. 252 ГК РФ. При несоблюдении законом

установленного правила о преимущественном праве на выкуп комнаты или доли в квартире, договор купли продажи признается недействительным.

В судебной практике встречаются и заключение предварительных договоров, которые в последующем не доходят до заключения основного договора.

Истец в подтверждение намерений заключить основной договор купли - продажи жилого помещения передал Ответчику задаток. Однако тот в свою очередь документы не подготовил и в Рос реестр для заключения основного договора не явился.

В частности, К. обратился в суд к Ц. с иском о взыскании суммы задатка в двойном размере, указав в обоснование своих требований, что 10 сентября 2014 года между Истцом и Ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения по адресу: <...>. По условиям данного предварительного договора, стороны обязались заключить основной договор до 29 ноября 2014 года. В подтверждение намерений заключить основной договор Истец передал Ответчику задаток <...> руб. До 29 ноября 2014 года Ответчик не подготовил документы и не явился в Управление Рос реестра по Самарской области для заключения основного договора. Поэтому Истец просит взыскать с Ответчика двойную сумму задатка.

В ходе производства по делу Истец исковые требования уменьшил, окончательно просил взыскать с Ответчика неосновательное обогащение сумму ранее полученного задатка, поскольку обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором, прекратились после 29 ноября 2014 г.

Решением Самарского суда исковые требования К. удовлетворены¹.

По условиям предварительного договора, покупатель К. передает, а продавец Ц. принимает 10 сентября 2014 года в подтверждение намерений

¹ Решение Самарского областного суда от 20. 12 .2014 г. по делу № 2 - 3725 // URL: <http://mirznanii.com/a/43579/sudebnaya-praktika-po-dogovoram-kupli-prodazhi>.

заключить договор купли-продажи денежную сумму в счет будущей оплаты. В случае отказа продавца продать жилое помещение на условиях и в сроки, оговоренные настоящим предварительным договором, продавец обязан вернуть указанную сумму в двойном размере не позднее 10 дней с назначенной в предварительном договоре даты сделки. В случае отказа покупателя от приобретения жилого помещения на условиях и в сроки, оговоренные настоящим предварительным договором, продавец оставляет у себя указанную сумму (п. 6 предварительного договора).

Во исполнение данных положений договора, 10 сентября 2014 года Истец передал, а Ответчик принял задаток, о чем была Ответчиком составлена расписка.

Таким образом, нормы материального и процессуального права судом правильно применены, все представленные сторонами доказательства по делу исследованы, сторонам дана надлежащая оценка, которую суд отразил в решении.

В последнее время характерны случаи злоупотреблений с материнским капиталом.

Верховным Судом РФ проведено обобщение практики рассмотрения судами в 2014 - 2015 годах дел, связанных с реализацией гражданами права на материнский (семейный) капитал.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 Конституции Российской Федерации в РФ каждому гарантируется социальное обеспечение по возрасту, в случае болезни, инвалидности, потери кормильца, для воспитания детей и в иных случаях, установленных законом.

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» установлены дополнительные меры государственной поддержки семей, имеющих детей, реализуемые за счет средств материнского (семейного) капитала и обеспечивающие указанным семьям возможность улучшения жилищных условий, получения образования, социальной адаптации и

интеграции в общество детей-инвалидов, повышения уровня пенсионного обеспечения.

В соответствии с п. 3 ст. 2 ФЗ от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» документом, подтверждающим право на дополнительные меры государственной поддержки, является государственный сертификат на материнский (семейный) капитал.

В 2014 - 2015 годах судами разрешались следующие споры, связанные с реализацией гражданами права на материнский (семейный) капитал:

- о признании права на дополнительные меры государственной поддержки и выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал;
- о признании недействительным государственного сертификата на материнский (семейный) капитал;
- о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала;
- о разделе между супругами имущества, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала;
- об определении доли родителей и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, а также иные споры.

При рассмотрении указанных споров суды, в частности, руководствовались:

- Конституцией Российской Федерации;
- Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее - Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ);
- Правилами подачи заявления о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал и выдачи государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (его дубликата), утвержденными

приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 18 октября 2011 г. № 1180 н;

- Правилами подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала, утвержденными приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 26 декабря 2008 г. № 779 н;

- Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862;

- Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на получение образования ребенком (детьми) и осуществление иных связанных с получением образования ребенком (детьми) расходов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2007 г. № 926.

Так, например, Решением территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации А. отказано в выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал на основании пункта 1 части 6 статьи 5 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256 в связи с отсутствием у нее права на дополнительные меры государственной поддержки, поскольку ее ребенок М., с рождением которого она обратилась с заявлением о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, на дату рождения не являлся гражданином Российской Федерации¹.

Удовлетворяя иск А. о признании за ней право на получение государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, суд первой инстанции, сославшись на пункт "а" части 1 статьи 12 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 62 - ФЗ «О гражданстве Российской Федерации»,

¹ Решение Мурманского областного суда от 10.02.2015 г. по делу № 2 - 18 // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>.

пришел к выводу о том, что ребенок истца М. приобрел гражданство Российской Федерации по рождению, поскольку на день его рождения А. являлась гражданкой Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции данное решение суда первой инстанции отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

В соответствии с пунктом "а" части 1 статьи 12 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 62 - ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» ребенок приобретает гражданство по рождению, если на день рождения ребенка оба его родителя или единственный его родитель имеют гражданство Российской Федерации (независимо от места рождения ребенка). Между тем, как установил суд апелляционной инстанции, А. не являлась единственным родителем М.

Согласно свидетельству о рождении М., выданному на территории Киргизской Республики, М. имел обоих родителей: мать А. - гражданку Российской Федерации, и отца Ш. - гражданина Киргизской Республики. На дату рождения ребенка А. и Ш. состояли в браке.

При таких обстоятельствах ребенок истца не приобрел гражданство Российской Федерации по рождению на основании пункта "а" части 1 статьи 12 Федерального закона от 31 мая 2002 г. № 62 - ФЗ « О гражданстве Российской Федерации », как полагал суд первой инстанции.

Кроме того, суд апелляционной инстанции установил, что ребенок истца был принят в гражданство Российской Федерации в ноябре 2014 года, о чем свидетельствовала имеющаяся в материалах дела справка территориального органа миграционной службы, которая при разрешении дела судом первой инстанции была оставлена без внимания. До указанной даты ребенок являлся гражданином Киргизской Республики.

Руководствуясь ч. 1 ст. 3 ФЗ от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ, определяющей, что право на дополнительные меры государственной

поддержки возникает при рождении (усыновлении) ребенка (детей), имеющего гражданство Российской Федерации

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что истец не имеет права на дополнительные меры государственной поддержки в связи рождением указанного ребенка.

Рассмотрим еще один пример, Решением районного суда удовлетворен иск территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации к Н. о признании недействительным государственного сертификата на материнский (семейный) капитал.

Судом установлено, что на момент обращения Н. в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации с заявлением о выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал в связи с рождением третьего ребенка Н. была лишена родительских прав в отношении двух предыдущих детей¹.

Руководствуясь ч. 2 ст. 3 ФЗ от 29 декабря 2006 г. № 256 - ФЗ, согласно которой при возникновении права на дополнительные меры государственной поддержки лиц, указанных в ч. 1 названной статьи, не учитываются дети, в отношении которых данные лица были лишены родительских прав или в отношении которых было отменено усыновление.

Таким образом, суд пришел к правильному выводу о том, что государственный сертификат на материнский (семейный) капитал выдан лицу, не имеющему права на его получение, и признал государственный сертификат на материнский (семейный) капитал недействительным.

Обобщение судебной практики показывает, что дела, связанные с реализацией гражданами права на материнский (семейный) капитал, рассматриваются судами в порядке искового производства.

¹ Судебная практика Архангельского областного суда за 2014 - 2015 г. // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>.

Очень часто купля-продажа жилого помещения является предметом совершаемого общественно опасного деяния за что предусматривается уголовная ответственность (мошенничество).

На основании ст. 159 УК РФ мошенничество, т.е. хищение чужого имущества или приобретение права на чужое имущество путем обмана или злоупотребления доверием. Если рассматривать с объективной стороны в жилищной сфере специфика мошенничества состоит в способе его совершения.

Способ действий у преступника имеет либо «информационный» характер, либо доверительные отношения с потерпевшим. Преступник, прибегая к обману или злоупотреблению доверием, добивается, чтобы потерпевший добровольно передал ему имущество.

На практике очень часто встречаются подобные ситуации, так например, в 2013 г. в Новосибирске риэлтор пообещал своему приятелю оказать помощь в приобретении квартиры в Краснодаре по социальной программе. Ссылаясь на связи в государственных структурах, риэлтор предложил знакомому приятелю выгодные условия покупки квартиры. Выступая в роли посредника, мужчина предоставил поддельный договор купли - продажи, где в качестве продавца была указана фирма однодневка. Покупатель поставил свою подпись, а после этого с июня 2013 г. по июнь 2015 г. в качестве оплаты за квартиру перечислял на счет «посредника» ежемесячно по 10 тысяч рублей. На вопрос, когда же будет построена обещанная квартира, приятель находил различные причины, а затем телефон абонента находился вне доступа. Тогда покупатель и заподозрил, что стал жертвой мошенничества. При обращении в полицию, было возбуждено уголовное дело.

В ходе расследования выяснилось, что от мошеннических действий подозреваемого пострадали еще двоих жителей Новосибирска, которые в течение длительного времени перечисляли ему денежные средства за

обещанные квартиры. Предварительно материальный ущерб, причиненный гражданам, составил более одного миллиона рублей¹.

Следует отметить, что в судебной практике споры с продажей квартир имеют первостепенное значение.

Итак, в соответствии со ст. 19 Конституции Российской Федерации все равны перед законом и судом. Исходя из конституционной гарантированности права на жилье, вопросы купли-продажи подробно регламентируются не только в ГК РФ, но и другими нормативными правовыми актами.

К ним относятся: Закон РФ от 04. 07. 1991 № 1541 - 1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Жилищный кодекс Российской Федерации от 29. 12. 2004 № 188 - ФЗ, Уголовный кодекс Российской Федерации от 13. 06. 1 996 № 63 - ФЗ и др.

¹ Обзор судебной практики по гражданским делам Новосибирского областного суда за 2015 - 2016г. // URL: [http:// mvd.ru/news/532446-prokuratury-oblasti-v-sud-napravlen-ugolovnoe-delo-po-faktu-moshennichestvo](http://mvd.ru/news/532446-prokuratury-oblasti-v-sud-napravlen-ugolovnoe-delo-po-faktu-moshennichestvo). Html.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема занятия: Договор купли-продажи жилых помещений

Данное занятие разработано для эффективного обучения граждан в сфере повышения квалификации и профессиональной подготовки.

Курс: Гражданское право.

Форма занятия: семинар-тренинг.

Тип: мастер-класс.

Методы обучения: словесный, практический, информационно обобщающий.

Средства обучения: Конституция РФ, ГК РФ, ЖК РФ и др. документы, дидактические материалы для экспериментальной работы, иллюстративно методические материалы, мультимедийное оборудование для показа презентационного материала.

Условия для результативной работы участников мастер - класса: мотивация осознанной деятельности принимающих участие в работе мастер - класса, повышение уровня теоретической и методической подготовки участников, готовность участников к развитию собственной преобразующей деятельности, рефлексия деятельности участников в процессе собственной практики.

Цель: рассмотреть заключения и исполнения договора купли - продажи жилых помещений.

Задачи:

- 1) рассмотреть статьи документов: Конституции Российской Федерации, ГК РФ, ЖК РФ и др.;
- 2) развивать умения и навыки работы с правовыми источниками, умение ориентироваться в изученном материале и пользоваться изученными знаниями на практике;
- 3) создать условия для профессионального самосовершенствования.

План организации и проведения мастер-класса: (142 минуты)

1. Организационная часть.
 - 1.1. Выбор объекта и определение цели.
 - 1.2. Составление плана.
 - 1.3. Подготовка средств обучения.
 2. Вводная часть - (15 минут).
 - 2.1. Представление темы, цели и плана мастер-класса (3 мин.).
 - 2.2. Обоснование актуальности темы (12 мин).
 3. Содержание - (90 минут).
 - 3.1. Представление материала по теме: «Договор купли – продажи жилых помещений: случаи, договорные основы» с мультимедийной презентацией и рассмотрением статей Конституции РФ, ГК РФ, ЖК РФ и других документов. (30 мин)
 - 3.2. Практическая работа с договорами купли - продажи жилых помещений.
 - 3.2.1. Имитационная игра «Алгоритм составления Договора» (25 мин.)
 - 3.2.2. Моделирование. Работа в группах по составлению Договоров (35 мин.)
 4. Подведение итогов (37 минут)
 - 4.1. Презентация Договоров, обсуждение аудиторией проектов Договоров (15 мин.)
 - 4.2. Обобщающие вопросы по теме мастер-класса, рефлексия (15 мин.)
 - 4.3. Общий вывод (2 мин.)
- Ход мастер-класса.
- Вводная часть.
- Преподаватель (тренер) оглашает тему мастер-класса, определяет его цель (конкретный образ желаемого (ожидаемого, планируемого) результата, который реально необходимо достичь к определённом моменту времени.) и плана мастер - класса.

Далее Мастер объясняет принципы организации образовательной среды:

- формы организации занятия: мастер-класс;
- какую роль в образовательном процессе играют педагог (тренер), студенты, какие-либо особенные средства обучения;
- какую долю в образовательном процессе занимает индивидуальная, совместная, групповая деятельность, в чём заключается их обучающее значение;

Преподаватель (тренер) знакомит с планом мастер-класса.

Обоснование актуальности темы

Об актуальности избранной темы свидетельствует также изменения действующего гражданского и жилищного законодательства и, прежде всего, введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188 - ФЗ , содержащего принципиально новые подходы к решению вопросов, связанных с отчуждением жилых помещений, находящихся в собственности граждан.

Содержание.

1. Преподаватель (Мастер) рассматривает со слушателями подробно каждый из перечисленных случаев, используя мультимедийный презентационный материал. Кратко обосновывает основные идеи, одновременно обращаясь к рассмотрению статей Конституции Российской Федерации, ГК РФ, ЖК РФ и других документов. Преподаватель даёт возможность использовать средства обучения на этапе усвоения материала, развивает навыки и умения работы с документами (вербальные ориентиры), достигает поставленные цели на уровне ознакомления и осмысления материала слушателями.

2. Имитационная игра.

Преподаватель (тренер) проводит совместную деятельность со слушателями по алгоритму составления договоров о купле – продаже жилых помещений с использованием информационных источников (иллюстративно-методические материалы). Слушатели одновременно играют две роли: экспериментаторов и экспертов, доказывая целесообразность, правомерность и адекватность представления материала по составлению алгоритма. Преподаватель демонстрирует различные сочетания материала и является «ключом», «временным ограничителем» при переходе слушателей к более самостоятельному уровню освоения и использования материала. Итогом данного этапа мастер-класса является создание алгоритма договора о купле - продаже жилых помещений.

3. Моделирование

Слушатели делятся на группы (4-5 человек). Каждой группе тренер предлагает карточки с ситуацией (Например: купля - продажа квартиры, находящейся в совместной собственности супругов,, предлагает определить правовые особенности заключения и оформления такого договора. Далее группа самостоятельно разрабатывает модель договора о купле – продаже жилого помещения. Тренер выступает консультантом, организует самостоятельную деятельность и управляет ей, оценивает степень самостоятельности слушателей, запоминание и использование материала.

Подведение итогов

1. Презентация и обсуждение авторских моделей. Слушатели и в данном случае одновременно играют две роли: экспериментаторов и экспертов, оценивают содержательную логику и информационную ценность договоров. Преподаватель оценивает характер предоставления материала, вносит необходимые коррективы, грамотно их мотивирует.

2. Рефлексия.

Преподаватель проводит экспресс-опрос по теме.

Предполагаемые вопросы:

1. Как составлять договор о купле - продажи жилого помещения?

2. Виды документов, которые предоставляются для государственной регистрации договора купли - продажи жилого помещения?

3. Возникает ли обязанность возмещать убытки при причинении ущерба при неисполнении какой-либо из сторон обязанностей по сделке купли - продажи жилого помещения?

4. Каким правовым актом регулируются вопросы государственной регистрации перехода прав на жилое помещение?

6. Как поступить на практике, если покупатель(продавец) отказывается от подписания договора о купле - продаже жилого помещения?

Преподаватель предоставляет возможность высказать свое мнение слушателям мастер-класса. Если слушатели затрудняются сформулировать мнение, преподаватель задаёт наводящие вопросы (Например: оцените результативность мастер-класса по 10-ти бальной шкале; что для Вас показалось наиболее сложным этапом; сформулируйте полезность (бесполезность) мастер-класса для Вас лично одним предложением и др.)

Общий вывод.

Сегодня мы с Вами рассмотрели вопросы заключения, оформления и исполнения договора купли - продажи жилого помещения. Развивали умения и навыки работы с правовыми источниками ГК РФ, ЖК РФ и др. Анализировали, учились пользоваться изученными знаниями на практике. Итак, цели настоящей работы можно сформулировать следующим образом:

Определение круга объектов гражданских прав, подпадающих под понятие жилое помещения, их оборотоспособности на современном этапе правового регулирования.

Исследование специфики жилого помещения как объекта права собственности и как предмета договора продажи жилого помещения.

Исследование особенностей заключения, изменения и расторжения договора купли-продажи жилого помещения.

Определение круга лиц, сохраняющих права пользования жилым помещением при переходе права собственности на это имущество, на основе

исследования правовых норм, устанавливающих основания их возникновения.

Исследование гражданско-правового назначения государственной регистрации перехода прав собственности на жилое помещение и правовых последствий отсутствия такой регистрации.

При исследовании заявленных вопросов будут применяться юридико-формальный, системный методы, а при необходимости также и исторический.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам дипломного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

Общие положения о договоре купли-продажи регулируются гл.30 ГК РФ с учетом норм ЖК РФ.

Особенности продажи жилых помещений определены ст.558 ГК РФ.

Современное российское законодательство не дает четкого определения договора купли-продажи жилого помещения.

Понятие договора купли-продажи жилых помещений можно вывести на основе легального определения договора купли-продажи недвижимости в сочетании со специальными нормами ст. 558 ГК РФ, регламентирующими особенности продажи жилых помещений.

Итак, по договору продажи жилого помещения продавец обязуется передать в собственность покупателя жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры, а покупатель обязуется принять это имущество по передаточному акту и уплатить за него определенную сторонами денежную сумму.

Действующее законодательство предусматривает следующие условия, без согласования которых договор считается незаключенным, то есть существенные условия договора купли-продажи жилого помещения. Это предмет договора, цена, а также перечень лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением.

Жилое помещение как предмет договора должно быть четко идентифицировано, пространственно определено. В договоре указывается следующая информация:

- адрес (местоположение) жилого помещения;
- вид (название) жилого помещения (жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната);

— площадь в соответствии с документами (например, согласно кадастровому паспорту);

— назначение (жилое);

— иная необходимая информация (например, этажность жилого дома, этаж и номер квартиры на поэтажном плане и т.д.).

Цена жилого помещения устанавливается соглашением сторон договора. Отсутствие в договоре указания на цену влечет признание договора незаключенным.

Одной из главных особенностей договора купли=продажи жилого помещения является признание в качестве его существенного условия предоставления перечня лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, с указанием их прав на пользование жилым помещением.

Необходимым элементом любого договора, в том числе, и рассматриваемого, являются стороны. В договоре стороны должны быть четко обозначены с указанием следующих индивидуализирующих их реквизитов: для физических лиц — фамилия, имя, отчество, полные паспортные данные, место жительства; для юридических лиц — полное наименование, место нахождения (юридический адрес), ИНН, лицо, без доверенности действующее от имени юридического лица.

Основная обязанность продавца по договору — передать в собственность покупателя жилое помещение. Согласно ч. 1 ст. 556 ГК РФ передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем должны осуществляться по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Основные обязанности покупателя — принять жилое помещение и уплатить за него определенную сторонами цену.

Стороны могут согласовать различный порядок оплаты покупателем цены договора:

- а) предварительная оплата;
- б) отсрочка платежа, когда покупатель уплачивает цену договора не позднее согласованного сторонами в договоре срока;
- в) рассрочка платежа, когда покупатель уплачивает цену договора отдельными платежами в соответствии с графиком платежей, определенным сторонами в договоре.

Согласно нормам п.8 федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с 1 марта 2013 года отменена регистрация ряда сделок с недвижимым имуществом, в том числе, договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (статья 558 ГК РФ). Государственной регистрации подлежит только переход права собственности на жилое помещение.

Можно предложить внести следующие изменения в действующее законодательство.

1. Необходимо изменить редакцию п.2 ст.558 ГК РФ, учитывая тот факт, что правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в статье 558 ГК РФ, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 года. Соответственно, п.2 ст. 558 ГК РФ следует признать утратившим силу.

2. Представляется целесообразным для достижения большей правовой определенности устранить нечеткость в определении предмета договора купли-продажи жилых помещений. Предмет специально не определен, но в действующей редакции ст. 558 ГК РФ дважды приводится перечень объектов жилой недвижимости, а именно: жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. Надо иметь в виду, что часть жилого дома или квартиры может быть предметом купли-продажи только при условии, что соответствующий жилой дом или квартира в целом не находятся в общей долевой собственности. В противном случае предметом договора является доля в праве общей собственности, отчуждение которой осуществляется в

соответствии со ст. 250 ГК РФ и влечет за собой все правовые последствия, связанные с владением, пользованием и распоряжением объектами общей долевой собственности, предусмотренные главой 16 ГК РФ. На практике покупатели доли ошибочно считают себя покупателями части, например, квартиры.

Предлагается дополнить ст. 558 ГК РФ пунктом, определяющим, что предметом договора купли-продажи жилых помещений являются жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры. Часть жилого дома или квартиры могут выступать предметом договора купли-продажи жилого помещения при условии, что соответствующие жилой дом или квартира не находятся в общей долевой собственности.

3. Глава 30 ГК РФ не содержит нормы, которая предоставила бы продавцу право расторгнуть договор при нарушении покупателем обязанности по оплате переданного товара. В этом случае продавец может обратиться в суд с требованием о расторжении договора, ссылаясь на положения ст. 450 ГК РФ.

Применение п. 2 ст. 450 ГК РФ не всегда обоснованно и возможно, ведь ущерба, при котором продавец в значительной степени лишается того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора, может и не быть. Причем именно на продавце лежит бремя доказывания в суде существенного характера нарушения договора покупателем.

В итоге существующее положение отнюдь не защищает интересы лица, добросовестно исполнившего свои обязанности по договору. Учитывая особое значение, социальную значимость недвижимого имущества, всегда существующую возможность его возврата продавцу и ввиду изложенного, можно предложить в положения параграфа 7 главы 30 ГК РФ ввести новую норму, имеющую следующую формулировку: «Если покупатель своевременно не оплачивает переданное в соответствии с договором купли-продажи недвижимое имущество, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК

РФ либо отказаться от исполнения договора и требовать возврата переданного имущества».

С внесением в закон подобной нормы продавец получит право автоматически расторгать договор при нарушении покупателем обязанности по оплате переданной недвижимости, что дает значительные преимущества перед судебным порядком расторжения.

Таким образом, правовое регулирование договора купли-продажи жилых помещений нуждается в дальнейшем развитии.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993г.) (в ред. от 21. 07. 2014г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30. 11. 1994 № 51 - ФЗ (в ред. от 28. 03. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26. 01. 1996 № 14 - ФЗ (в ред. от 28 .03. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1994 . № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс (часть третья) от 26. 11. 2001 № 146 - ФЗ (в ред. от 28. 03. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138 - ФЗ (в ред. от 19. 12. 2016) // Собрание законодательства РФ. 2002, № 46, ст. 4532.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 -ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223 - ФЗ (в ред. от 01. 05. 2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 03. 07. 2016) «О государственной регистрации недвижимости» //Собрание законодательства РФ», 20. 07. 2015, № 29 (часть I), Ст. 4344.

Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541 - I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 28. 02. 2015) //Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

Федеральный закон от 21. 07. 1997 № 122-ФЗ (ред. от 13. 07. 2015) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594 (частично утратил силу)

Судебная практика

Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П «По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В.В. Чадаевой» // Российская газета. 2010. 17 июня.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23. 06. 2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02. 07. 2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 8 июля.

Решение Преображенского районного суда г. Москвы от 15. 04. 2015 г. по делу № 2 - 3561// URL: <http://sudact.ru/practice/po-dogovoru-kupli-prodazhi-dogovor-kupli-prodazhi>.

Решение Самарского областного суда от 20. 12 .2014 г. по делу № 2 - 3725 // URL: <http://mirznanii.com/a/43579/sudebnaya-praktika-po-dogovoram-kupli-prodazhi>

Решение Мурманского областного суда от 10.02.2015 г. по делу № 2 - 18 // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>

Судебная практика Архангельского областного суда за 2014 - 2015 г. // URL: <http://sudact.ru/law/obzor-sudebnoi-praktiki-po-delam-sviazannym-s>.

Обзор судебной практики по гражданским делам Новосибирского областного суда за 2015 - 2016г. // URL: [http:// mvd.ru/news/532446-prokuraturoy-oblasti-v-sud-napravlen-ugolovnoe-delo-po-faktu-moshennichestvo.Html](http://mvd.ru/news/532446-prokuraturoy-oblasti-v-sud-napravlen-ugolovnoe-delo-po-faktu-moshennichestvo.Html).

Литература

Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2016. № 5. С. 4 - 30; № 6. С. 5 - 29; 2015. № 1. С. 4 - 34.

Болгерт Д. Споры о признании договоров купли-продажи недвижимости недействительными // Жилищное право. 2016. № 1. С. 7 - 18.

Бычков А. Покупка квартиры - дело непростое // ЭЖ-Юрист. 2015. № 31. С. 15-20.

Гражданское право России. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. М.: Проспект. 2012. 683 с.

Герасимов А. Споры о правах на жилые помещения // Жилищное право. 2015. № 8. С. 67 - 76.

Епифанцев А. В. Правовой режим недвижимого имущества в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2007

Ершов О. Г. О применении норм в регулировании договорных отношений по поводу приобретенной или созданной в будущем недвижимости // Вестник арбитражной практики. 2015. № 1. С. 11.

Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищное право. 2016. № 9. С. 23

Иванников С. Б. Жилое помещение как объект гражданских правоотношений // Российский судья. 2016. № 12. С.17.

Карпухин Д. Правовые аспекты определения цены квартиры и ее долей в гражданско-правовых отношениях // Жилищное право. 2015. № 4. С. 81 - 93.

Козлова Е. Б. Государственная регистрация и нотариальное удостоверение сделок: соотношение правовых интересов // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2016. № 6. С. 22 - 29.

Комардина М. Н. Правовые последствия неисполнения продавцом своих обязательств по договору купли-продажи жилых помещений // *Юрист.* 2016. № 15. С. 15 - 19.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / *О. А. Городов, А. К. Губаева, М. Н. Долгополый и др.*; под ред. *О. А. Городова.* 4-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. 640 с.

Крашенинников П. В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2015. 396с.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / *Андропов В. В., Гетман Е. С., Гонгало Б. М* и др.; под ред. *Крашенинникова. П. В.* М.: Статут, 2015. 620 с.

Потапенко С. В., Зарубин А. В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. *Потапенко С. В.* М.: Проспект, 2016. 248 с.

Продажа недвижимости: общая характеристика, форма, государственная регистрация: Постатейный комментарий статей 549 - 558 Гражданского кодекса Российской Федерации / *Гонгало Б. М., Крашенинников П. В., Миронов И. Б* и др.; под ред. *Крашенинникова П. В.* М.: Статут, 2015. 159 с.

Раев В. В. Обманные схемы в обороте недвижимости // *Жилищное право.* 2016. № 10. С. 75 - 80.

Рогожин М. Ю. Квартирный вопрос: все, что вы хотите знать. М.: МЦФЭР, 2016. 272 с.

Российское гражданское право: учебник: в 2 т. /. *Витрянский В. В., В. С. Ем, Козлова Н. В.* и др.; отв. ред. *Суханов Е. А.* 2 - е изд., стереотип. М.: Статут, 2015. Т. 2: Обязательственное право. 1208 с.

Ситдикова Л. Б., Шикина С. Н. Особенности отчуждения жилого помещения с участием несовершеннолетнего по законодательству Российской Федерации // Семейное и жилищное право. 2015. № 3. С. 33 - 36.

Скловский К. И. Сделка и ее действие. М.: Статут, 2016. 78 с.

Слыщенков В. А. Договор купли-продажи и переход права собственности: Сравнительно-правовое исследование. М.: Статут, 2016. 240 с.

Смирнов А. Какие проблемы решает предварительный договор? // Акционерный вестник. 2016. № 3. С. 20 - 24.

Сорокина Ю. Признание договора купли-продажи жилого помещения незаключенным как способ защиты гражданских прав // Жилищное право. 2015. № 8. С. 51 - 66.

Толчеев Н. К., Горохов Б. А., Ефимов А. Ф. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции: практическое пособие / под ред. Толчеева Н. К. М.: Норма, Инфра - М, 2016. 464 с.

Трошина С. Регистрация права собственности на земельный участок и способы судебной защиты // Жилищное право. 2015. № 8. С. 31 - 50.

